

Vastaanottaja
Ähtärin kaupunki

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostusluonnos

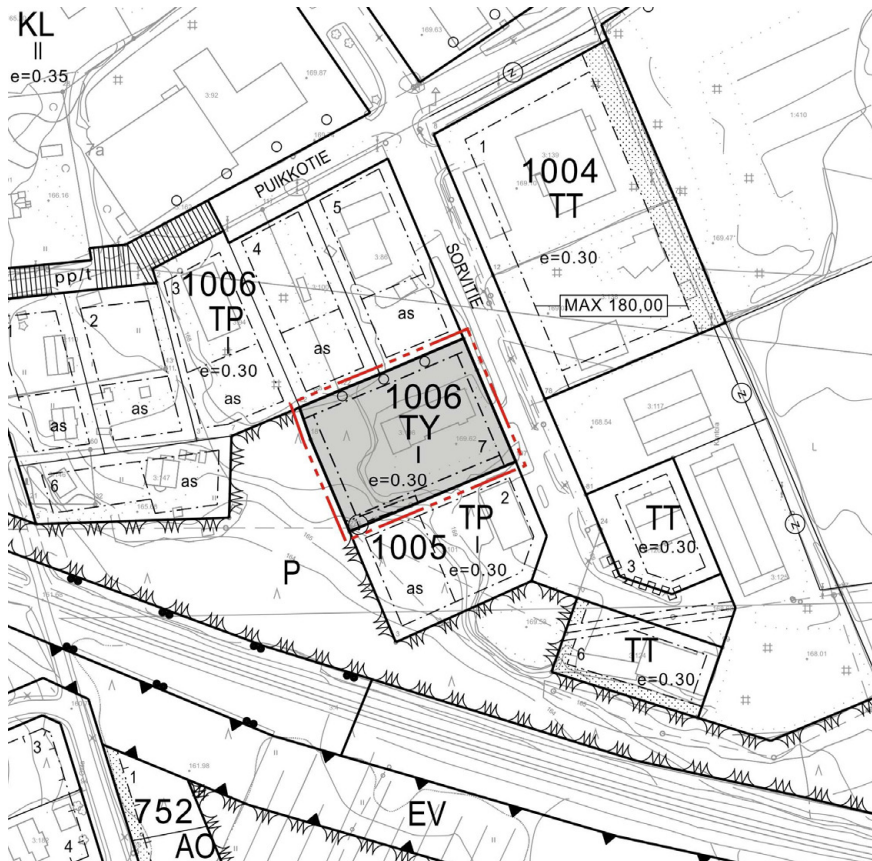
Päivämäärä
2.12.2016

Työnumero
1510029515

ÄHTÄRIN KAUPUNKI

KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSAKORTTELI 1006



SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2.	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Vireilletulo	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet	9
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	9
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	10
5.	Asemakaavan kuvaus	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.3	Aluevaraukset	11
5.3.1	Korttelialueet	11
5.4	Kaavan vaikutukset	11
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	12
5.6	Nimistö	12
6.	Asemakaavan toteutus	13

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 2009 Alavuden Kuortaneen, Töysän ja Ähtärin liikenneturvallisuussuunnitelma, Tiehallinto, Ramboll
- 2009 Osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy
- 2010 Täydentävä rakennusinventointi, Pöyry Finland Oy
- 2013 Osayleiskaavan luonto- ja liito-oravaselvitys, täydennykset 2013, Pöyry Finland Oy
- 2013 Ähtärin kaupallinen selvitys, Santasalo Ky
- 2014 Inventointiraportti Ähtäri, muinaisjäännösten tarkastuksia 2014, Museovirasto

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

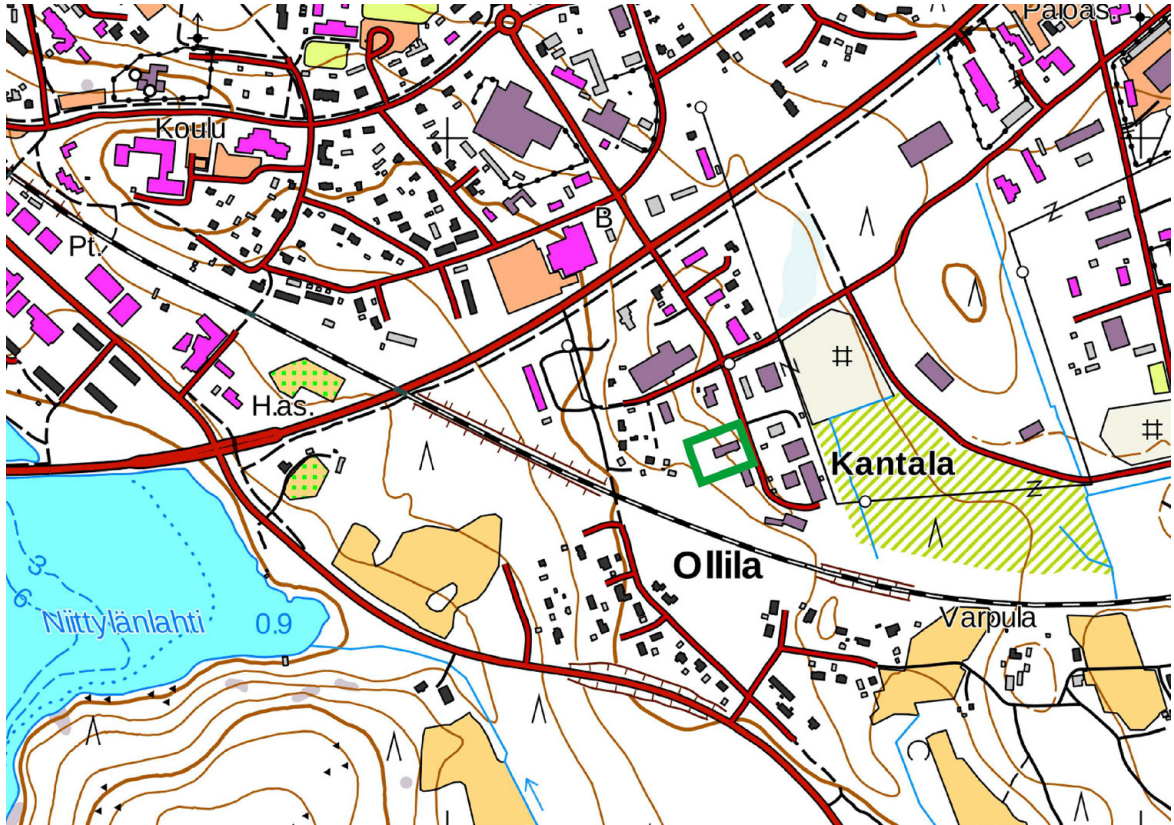
Asemakaavan selostus, joka koskee 2.12.2016 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 1005 tonttia 1 sekä puistoa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 1006 tontti 7.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijaitsee Kantalan teollisuusalueella Sorvitien länsipuolella. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 0,4 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 2016)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, osakortteli 1006. Tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että korttelin 1005 pienteollisuusrakennusten korttelialuetta laajennetaan puistoalueelle. Alueella toimiva Ähtärin Pelti Ay on esittänyt Ähtärin kaupungille asemakaavamuutoksen laatimista omistamalleen alueelle. Kaavamuutoksella mahdollistetaan teollisuustoiminnan laajentaminen sekä piha-alueen käytön ja sisäisten liikennejärjestelyjen parantaminen. Kaavamuutoksesta on tehty kaupungin ja maanomistajan välinen kaavoitussopimus.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ähtärin kaupunginhallitus päätti heinäkuussa 2016 asemakaavamuutoksen laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa ____kuussa 2016. Kaavaehdotus asetettiin ____kuussa ____ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____kuussa ____.

2.2 Asemakaava

Alue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Ähtärin keskustan eteläpuolella Sorvitien varressa.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualan rajaus (ilmakuvan lähde: MML 2012)

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Maasto viettää lounaaseen korkeuden vaihdellessa noin välillä +166,0...169,6 metriä.

Luonto- ja liito-oravaselvitys 2013

Ähtärin keskustaaajaman osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu luonto- ja liito-oravaselvitys vuonna 2011, jota on täydennetty vuonna 2013. Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa. Alueella ei myöskään havaittu uhanalaisia lajeja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Ähtärin keskustan eteläpuolella sijaitsevalle teollisuusalueelle.

Rakennettu ympäristö ja rakennuskanta

Alueella sijaitsee Ähtärin Pelti Ay:n teollisuusrakennuksia.

Täydentävä rakennusinventointi 2010

Yleiskaavaa varten laaditun täydentävän rakennusinventoinnin mukaan alueella ei ole todettu rakennetun kulttuuriympäristön erityisiä kohteita.

Muinaisjäännökset

Yleiskaavaa varten laaditun muinaisjäännösinventoinnin ja Museoviraston vuonna 2014 laatiman muinaisjäännösten tarkistuksen perusteella alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Palvelut

Suunnittelualue sijoittuu keskustan palveluiden läheisyyteen.

Asuminen

Alueen eteläpuolella radan toisella puolella on asutusta. Lisäksi alueen länsipuolella pienteollisuusalueella on asuinrakennuksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

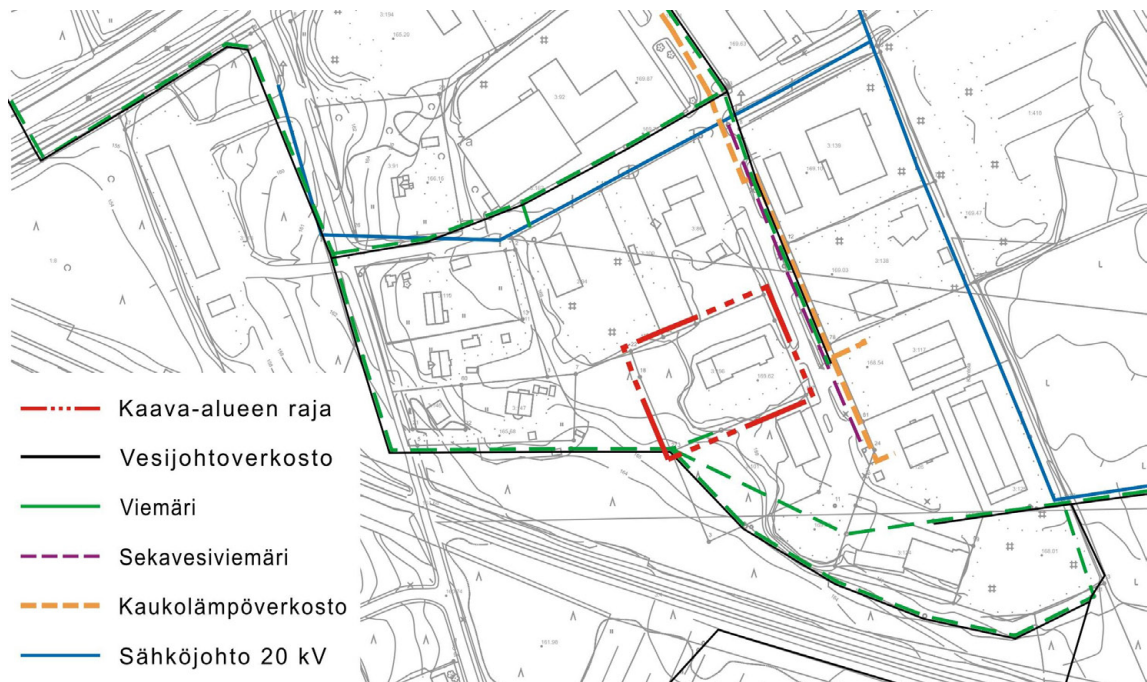
Suunnittelualueella toimii Ähtärin Pelti Ay.

Liikenne

Alue sijaitsee Sorv tien varressa. Rautatieliikenteen rata välillä Seinäjoki–Haapamäki kulkee suunnittelualueen eteläpuolella noin 70 m etäisyydellä. Radalla on henkilö- ja tavaraliikennettä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piirissä. Tekniset verkostot on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3. Tekniset verkostot

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

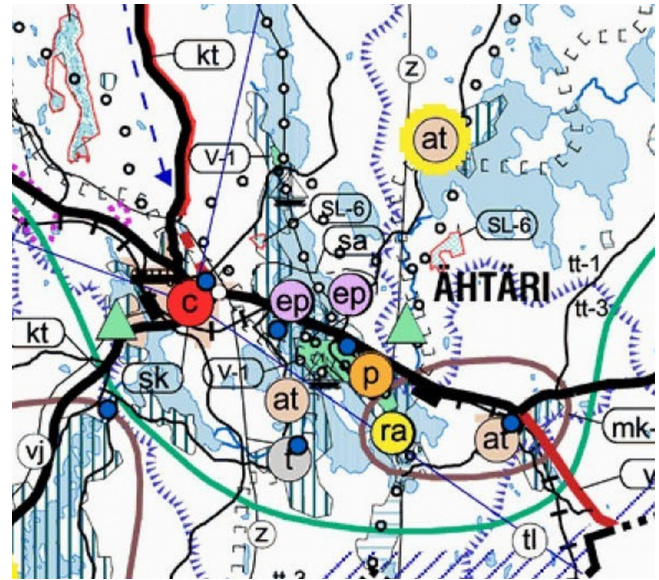
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan vuonna 2001. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Ähtärin kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa toukokuussa 2005 vahvistettu maakuntakaava.

Tuulivoimaa käsittelevä **vaihemaakuntakaava I** on vahvistettu 31.10.2016.

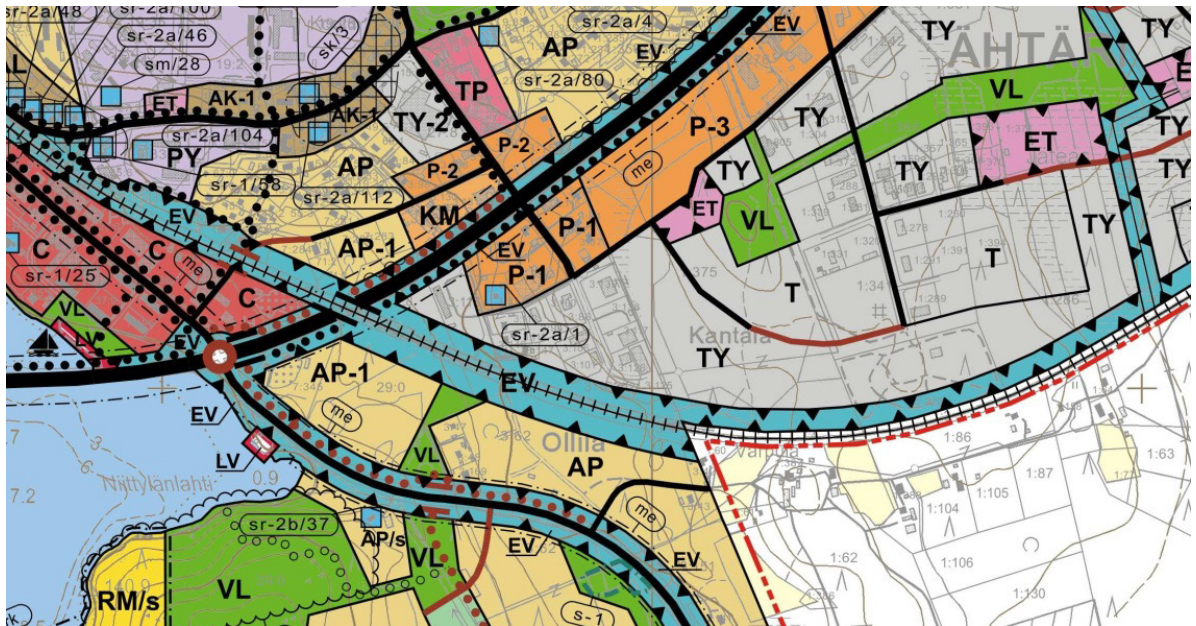
Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaava II** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.5.2016 ja se on tullut voimaan 11.8.2016.



Kuva 4. Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

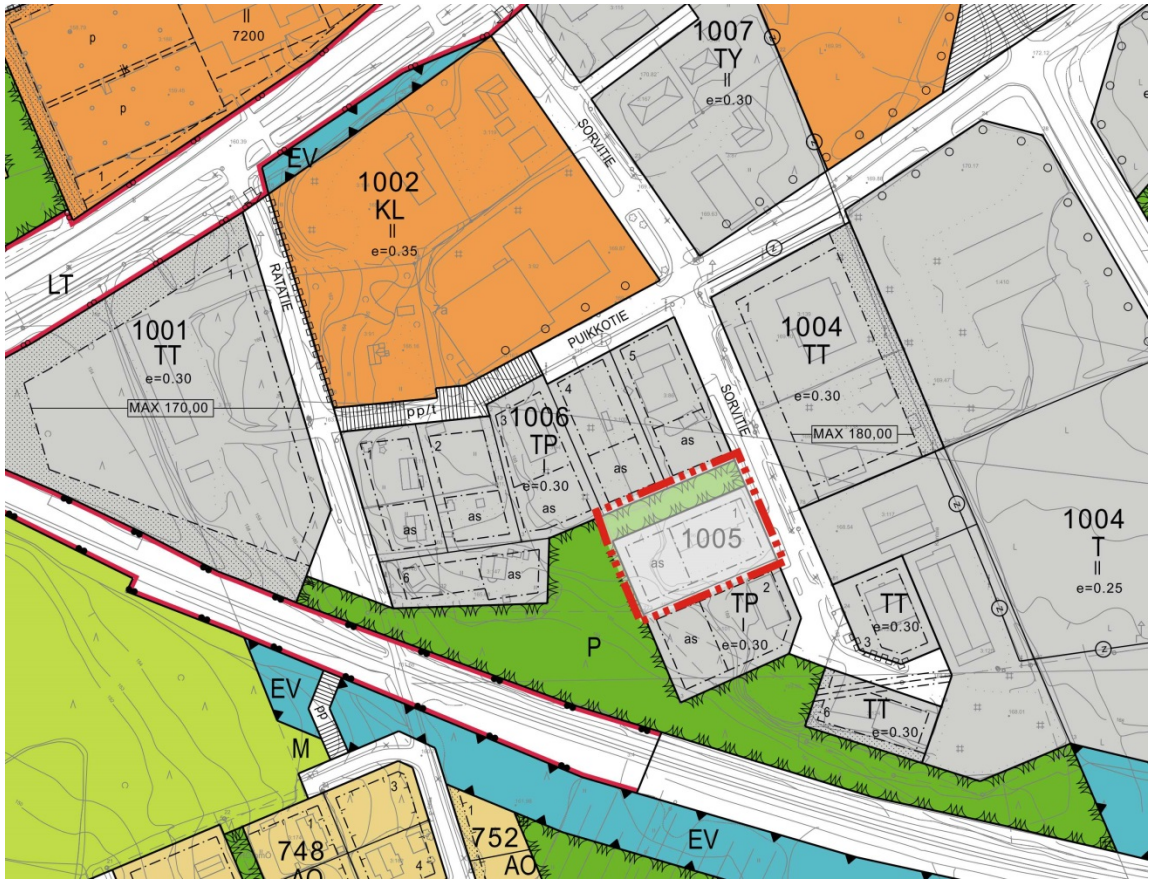
Kaavoitettavalla alueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2013 (kuva 6).



Kuva 5. Ote osayleiskaavasta KV 11.11.2013

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Läninhallituksen 9.6.1976 vahvistama Keskustaajaman rakennuskaava.



Kuva 6. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualan rajaus

Rakennusjärjestys

Ähtärin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 20.1.2003.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartan alueelle on laatinut Kiinteistö ja Mittaus Oy vuonna 2013. Pohjakartta on hyväksytty 17.1.2014. Pohjakartta on tarkastettu 19.9.2016 (päätös 12/2016) kaavoitusmittauksen vaatimalla tavalla.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta laajentaa teollisuustonttia Ähtärin Pelti Ay:n omistuksessa olevalle alueelle. Kaavamuutoksesta on tehty kaupungin ja maanomistajan välinen kaavoitus-sopimus.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ähtärin kaupunginhallitus on tehnyt 4.7.2016 päätöksen asemakaavamuutoksen laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö käynnistettiin syksyllä 2016 Ramboll Finland Oy:ssä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 2.12.2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, kaupungin asukkaat, kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, tekninen lautakunta, muut lautakunnat, Ähtärin Energia ja Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Ähtärin Pelti Ay, Anvia Oyj, Koillis-Satakunnan Sähkö Oy, Kuuskaista, Sonera Oyj, Ähtärin yrittäjät ry, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä __.__.–__.__.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.–__.__.____ välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin/ei saatu muistutuksia.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan __.__.____ esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.____.

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan Ähtärin Pelti Ay:n teollisuustontin laajentaminen.

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Ähtärin Pelti Ay:n tavoitteena on mahdollistaa teollisuustoiminnan laajentaminen. Samalla on tarkoitus parantaa piha-alueen käyttöä ja sisäisiä liikennejärjestelyjä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka liittyy seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueeseen (C). Suunnittelualue kuuluu myös Alavuden, Kuortaneen, Lehtimäen, Töysän ja Ähtärin alueelle osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen (mv).

Vaihemaakuntakaavassa I ei ole esitetty aluetta koskevia merkintöjä tai määräyksiä.

Vaihemaakuntakaavassa II Ähtärin keskustaaajama on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (c) ja alueen seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 15 000 k-m². Vaihemaakuntakaavassa II on osoitettu myös rautatie.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Lähiympäristöön on osoitettu teollisuusalueiden lisäksi palvelujen alueita (P-1) ja radan varteen suojaviheraluetta (EV).

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP) ja puistoa (P). TP-korttelialueelle saa tuotantorakennuksen lisäksi rakennuspaikalle sen as-merkinnällä varustetulle rakennusalueelle rakentaa yhden omakotirakennuksen. Lähiympäristöön on osoitettu teollisuusrakennusten lisäksi korttelialueita (TT) sekä puistoa (VP).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu teollisuusalueelle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnos 2.12.2016

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 2.12.2016. Luonnoksessa puistoalue on liitetty korttelialueeseen, jolloin korttelin 1005 tontti 1 on yhdistynyt kortteliin 1006. Alueen käyttötarkoitus on muutettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.____. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu yksi teollisuusrakennusten tontti, joka on osittain ennestään rakennettu.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan työpaikkoja noin 10, jos mitoitusperusteena käytetään 1 työpaikka / 120 krsm².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä. Lisäksi on annettu rakennustapa ohjaavia määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue (TY).

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY

Korttelin 1006 tontti 7 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

- Alueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.30$, mikä merkitsee noin 1 215 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelialueen pohjoisreunaan on määrätty säilytettävä tai istutettava puurivi.
- Alueen eteläkulmaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemärielle (j).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / työntekijä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Rakentaminen on osayleiskaavan mukaista. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva

Alueen taajamakuva ei oleellisesti muutu.

Asuminen

Rakentamista on sopeutettu lähiympäristöön rajaamalla tonttia puurivillä sekä antamalla kasvillisuutta ohjaavia määräyksiä kaavassa.

Palvelut

Alue tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueisiin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista muodostua lisää työpaikkoja.

Liikenne

Täydennysrakentaminen ei lisää merkittävästi liikennettä alueella.

Tekninen huolto

Alue on liitetty teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonoloihin.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamistapaa ja kasvillisuuden säilyttämistä, ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet.

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Kasvillisuus

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai varastoalueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

5.6 Nimistö

Nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Seinäjoella 2.12.2016

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Liisa Märijärvi-Vanhanen
Johtava asiantuntija

Anne Koskela
Projektipäällikkö

Ramboll Finland Oy

Kampusranta 9 C

60320 Seinäjoki

www.ramboll.fi